

地域住宅計画

や わ た は ま し ち い き
八幡浜市地域

や わ た は ま
八幡浜市

策定年月	当初	令和4年12月
	第1回変更	令和5年12月

地域住宅計画

計画の名称	八幡浜市地域		
都道府県名	愛媛県	作成主体名	八幡浜市
計画期間	令和 5 年度	9 年度	年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、愛媛県西端にある佐田岬半島の付け根に位置し、人口31,987人、世帯数14,413世帯（1世帯当たりの人員2.2人）の地域である。

本市は、八幡浜港を中心に、四国の西の玄関口、西四国の交流・交易活動の拠点として発展してきたまちである。海と山との距離が近く、その狭間の少ない平地に市街地が形成されていることから、住宅密集地や全体的に狭隘な生活道路等が多くみられ、それらへの対応が必要となっている。また、平成30年住宅土地統計調査によると空家率は22.5%と平成25年調査より3%増加しており、老朽危険空き家が課題となっている。人口減少・高齢化により今後益々空き家は増加するとみられ市街地活性化や集落機能の維持と連動したストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっている。

令和2年国勢調査によると、持家率は67.5%と県全体に比べ高く、持ち家志向の高い地域であるが、公営借家率は7.1%で県全体をかなり上回っており、市営住宅の供給は高い地域である。また、高齢化率40.9%、高齢単身及び高齢夫婦世帯の割合は37.1%となっておりセーフティーネットとしての公営住宅の必要性は高いと思われる。

市営住宅は、管理戸数は42団地1,197戸である。そのうち、半数以上が耐用年数の1/2を経過し老朽化が進行している状況である。

2. 課題

○災害対策、耐震対策の充実

本市には、新耐震基準（昭和56年の建築基準法施行令）以前に建設された耐火構造の団地のうち、2団地3棟について耐震診断及び耐震改修が未施工となっている。順次、耐震診断等を実施しているが、誰もが安全、安心して暮せる住宅とするため、引き続き耐震診断事業及び耐震改修事業を実施していく必要がある。

○市営住宅ストックの適切な維持管理

耐用年数1/2を経過した住宅が半数以上となり、老朽化が進行していることから、令和5年度に長寿命化計画を見直し既存ストックの適切な維持管理を行っていく必要がある。

3. 計画の目標

- ・ 良質な市営住宅ストックの形成と住環境の向上を実現する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
住宅の耐震化率の割合	%	耐震性が確保された公営住宅の割合(用途廃止明確除く)	94%	R5	97%	R9
住宅のベランダ手すり等のアルミ化の割合	%	公営住宅のベランダ手すり等を鉄製からアルミ製に改修した住宅棟数の割合(用途廃止明確除く)	70%	R5	72%	R9
外壁改修工事を実施した割合	%	市営住宅において外壁改修を行った住宅棟数の割合	47%	R5	53%	R9
屋上防水改修工事を実施した棟数	棟	屋上防水改修工事を実施した住宅棟数	7棟	R5	10棟	R9

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

・ 公営住宅ストック総合改善事業
耐震診断・改修設計、耐震改修工事、ベランダ手すり等のアルミ化改修工事、外壁改修工事、屋上防水改修工事
公営住宅等長寿命化計画策定

・ 改良住宅ストック総合改善事業
耐震診断・改修設計・耐震改修工事

以上の事業を実施する。

(2) 提案事業の概要

なし

(3) その他（関連事業など）

なし

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	139	国費率	50.0%
本計画における交付限度額	69		

(金額の単位は百万円)

事業	事業主体	規模	通常			交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
			一般	防災安全 一般	重点		
合計						0	0
公営住宅ストック総合改善事業	耐震診断・耐震補強設計	八幡浜市 34戸		○		11	11
	耐震改修工事	八幡浜市 18戸		○		17	17
	屋上防水改修工事	八幡浜市 66戸	○			51	33
	外壁改修工事	八幡浜市 37戸		○		23	10
	ベランダ手すり等アルミ化改修工事	八幡浜市 31戸	○			14	14
	長寿命化計画策定	八幡浜市 八幡浜市一円	○			10	10
改良住宅ストック総合改善事業	耐震診断・耐震補強設計	八幡浜市 16戸		○		5	5
	耐震改修工事	八幡浜市 16戸		○		39	39
合計						170	139

…A

…K

事業	細項目	通常			事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
		一般	防災安全 一般	重点				
合計						0	0	

…B

事業(例)	通常			事業主体	規模
	一般	防災安全 一般	重点		

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

* 法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行条件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

* 法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

* 「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。